

WYROK

W IMIENIU

RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Jacek Szerer

Protokolant Magdalena Paruch

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2015 r. na rozprawie

sprawy z powództwa T. P. i R. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. przy ulicy (...)

o uchylenie uchwały

I. uchyła uchwałę nr (...) podjętą w dniu 19 lipca 2014 roku przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. przy ulicy (...),

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

UZASADNIENIE

Powodowie T. P. oraz R. P. domagali się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 19 lipca 2014 r., oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie podali, że są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...) i z mocy prawa wraz z pozostałymi właścicielami lokali mieszkalnych tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zawarła z K. Z. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) K. Z. umowę o zarządzanie nieruchomością położoną w W. przy ulicy (...).

Powodowie wskazują, że na zebraniu wspólnoty dnia 19 lipca 2014 r., o terminie którego nie zostali powiadomieni, podjęto uchwałę (...), zgodnie z którą podwyższono wpłaty na fundusz remontowy z kwoty 1,90 zł/m² do 2,50 zł/m². Powodowie podają, że uchwałę podjęto większością 75% głosów, przy czym o jej treści dowiedzieli się z pisma zawiadamiającego o nowej wysokości opłaty datowanego na 27 lipca 2014 r. Tym samym zarzucają, że rzezona uchwała z uwagi na fakt, że dotyczy czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu powinna być podjęta jednomyślnie, a nie większością 80%.

W zaistniałych okolicznościach powodowie domyślają się jedynie, że niniejsza podwyżka wynika ze złej kondycji finansowej pozwanej wspólnoty i ma na celu podwyższenie jej zdolności kredytowej dla zaciągnięcia kolejnego zobowiązania na termomodernizację budynku, na którą powodowie nie wyrazili zgody; uważają, że przed ociepleniem należy wykonać wpierrw inne pilniejsze prace. W konsekwencji według powodów wykonanie prac w innej kolejności może spowodować pogłębienie zawilgocenia budynku.

Powodowie stoją zatem na stanowisku, że podejmowane przez Wspólnotę działania są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością i jako takie nie mogą uzyskać poparcia powodów.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie żądania pozwu w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana przyznaje, że w dniu 19 lipca 2014r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej w trakcie którego podjęto uchwałę nr (...), zgodnie z którą podwyższona została wpłata członków Wspólnoty na fundusz remontowy z kwoty 1,90 zł do 2,50 zł miesięcznie, przy czym zdaniem pozwanej uchwała podjęta została jednogłośnie przez wszystkich prawidłowo zawiadomionych członków spółnoty.

Pozwana wskazuje, że nie jest prawdziwym zrzutem, iż powodowie nie zostali należycie powiadomieni o terminie zebrania. Powiadomienie bowiem nastąpiło poprzez pisemne zawiadomienie umieszczone w skrzynce pocztowej powodów, tj. wedle ugruntowanego zwyczaju. Powyższy sposób zawiadomienia wcześniej stosowany był zawsze wystarczający i skuteczny. O tym, że powodom był znany termin zawiadomienia świadczy fakt, że powód R. P. przyznał w rozmowie z zarządcą nieruchomości Panem K. Z. (zarządcą nieruchomości) oraz z członkiem wspólnoty, że znany jest powodom termin zebrania w dniu 19 lipca 2014 roku. Pozwana utrzymuje, że powodowie nie przyszli na zebranie, mimo, że o jego terminie wiedzieli, a nadto nie usprawiedliwili swojej nieobecności i nie wnieśli o przywrócenie terminu, co nie mogło stanowić przeszkody podjęcia przez pozostałych członków jednogłośnej uchwały o podwyższeniu comiesięcznych wpłat na fundusz remontowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W budynku położonym w W. przy ulicy (...) została wyodrębniona własność czterech lokali mieszkalnych. W budynku tym liczba wszystkich lokali nie jest większa niż siedem. Powodowie są właścicielami wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z własnością powyższego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...).

dowód: wydruk z księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu o numerze (...) - k. 16-21

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa dnia 1 lutego 2009 r. zawarła z K. Z. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) K. Z. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną położoną w W. przy ulicy (...).

dowód: umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną – k. 8-13

Właściciele lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ulicy (...) w W. nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną w umowie sporządzonej w formie aktu notarialnego

Bezsporne.

W dniu 19 lipca 2014 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), którego przedmiotem było omówienie zadania inwestycyjnego dot. docieplenia i remontu elewacji ścian budynku oraz rozważenia możliwości podwyższenia stawki wpłat na fundusz remontowy pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W zebraniu brało udział trzech z czterech członków wspólnoty. Na zebraniu tym właściciele lokali, którym przysługiwał łączny udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 80,80%, podjęli uchwałę nr (...), w której ustalili, że od dnia 1 sierpnia 2014 r. wpłata na fundusz remontowy Wspólnoty od wszystkich właścicieli będzie wynosiła 2,50 zł/m² powierzchni użytkowej nieruchomości wraz z powierzchniami przynależnymi, a nie jak dotąd 1,90 zł/m². W głosowaniu wzięło udział trzech z czterech właścicieli. Uchwała została podjęta większością 75,4017 % udziału w nieruchomości wspólnej.

dowód: Powiadomienie o zebraniu ogółu właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej z dnia 10 lipca 2014 r. – k. 31

Lista obecności na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w dniu 19 lipca 2014 r. - k. 70

Uchwała właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...)nr (...)z dnia 19 lipca 2014 r. wraz załącznikiem nr (...)do uchwały nr (...)

Protokół z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 19 lipca 2014 r.- k. 66

Celem zwiększenia stawki funduszu remontowego było ocieplenie budynku mieszkalnego i remont elewacji.

Dowód: Zeznanie świadka J. P., M. I., W. G., Z. M. – k. 72

O zebraniu właściciele lokali wyznaczonym na dzień 19 lipca 2014r. zostali zawiadomieni w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez pisemne zawiadomienie umieszczone przez członka Wspólnoty Z. M. w skrzynce pocztowej bez pokwitowania bądź telefonicznie.

dowód: Przesłuchanie powoda – k. 72-73

Zeznanie świadka J. P., M. I., W. G., Z. M. – k. 72

Powiadomienie o zebraniu ogółu właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej z dnia 10 lipca 2014 r.– k. 31

Dnia 24 sierpnia 2005 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w W.przy ul. (...)podjęła uchwałę nr (...)w sprawie określenia zasadzarządzania nieruchomością wspólną w ten sposób, że wprowadzono zasady zarządzania nieruchomością rzeczonyj wspólnoty mieszkaniowej w oparciu o przepisy zawarte w art. 20-33 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Uchwałę podjęto jednogłośnie w głosowaniu wzięło udział 4 właściciele reprezentujących 100,00 % udziałów.

dowód:Uchwała właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...)nr (...)z dnia 24 sierpnia 2005 r. wraz załącznikiem nr(...)do uchwały nr (...)zawierającym kartę głosowania – k. 75

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W przedmiotowej sprawie powodowie domagali się uchylenia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej położonej w W.przy ulicy (...)podjętej na zebraniu w dniu 19 lipca 2014 r. w sprawie zmiany stawki wpłat na fundusz remontowy pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Uprawnienia powodów do zaskarżania rzeczonyj uchwały upatrywać należy w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), który stanowi, iż właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność uchwały z prawem może opierać się na treści uchwały, ale także polegać na wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego właściciel lokalu może podnosić zarówno zarzuty merytoryczne jak i formalne, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

W świetle powyższego wyróżnić można zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, czy też naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

W myśl art. 19 u.w.l jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Tzw. mała wspólnota zarządzana w tym reżimie nie dysponuje organami i w takim wypadku administrowanie wspólną własnością opiera

się na bezpośrednim udziale w zarządzie właścicieli lokali, bowiem zgodnie z art. 200 k.c. każdy z współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną.

Właściciele wyodrębnionych lokali w tzw. małej spółcnie mieszkaniowej (gdzie liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem) zgodnie z art. 18 ust. 1. u.w. l. mogą w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej, przy czym ustalenie sposobu zarządu w umowie nie jest obligatoryjne. Tym samym brak w danej Wspólnocie umowy dotyczącej sposobu sprawowania zarządu skutkuje więc odpowiednim stosowaniem przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Odnosząc powyższe do pozwanej W. należy stwierdzić, iż jest ona zarządzana zgodnie z reżimem ustawowym.

W tym miejscu należy zauważyć, że pozwana Wspólnota zawarła dnia 1 lutego 2009 r. z K. Z. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) K. Z. umowę o zarządzanie nieruchomością. Niemniej jednak nie ulega wątpliwości, iż przedmiotowa umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną stanowi wyłącznie zlecenie administrowania wspólnotą mieszkaniową i nie może być w żadnym wypadku utożsamiana z umową powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w rozumieniu art. 18 ust.1 u.w.l. Umowa ta jest jedynie elementem wykształconej od kilku lat praktyki powierzania profesjonalnym zarządcom obsługi bieżących spraw wspólnot mieszkaniowych. W ocenie Sądu koresponduje to z treścią przedmiotowej umowy, albowiem wynika z niej, iż wolą członków jest zlecenie wykonania poszczególnych czynności Zarządcy, pozostawiając sobie jednak pozostałe uprawnienia właścicielskie.

Tylko dla porządku stwierdzić należy, iż omawiana umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną zawarta z licencjonowanym zarządcą nie mogłaby w żaden sposób naruszać ustawowego modelu zarządu, gdyż nie została zawarta w przepisanej formie aktu notarialnego.

Stosując zatem odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności należy wywieść, iż w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej uchwały powinny być podejmowane jednogłośnie w przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c.), a w innych przypadkach większością głosów (art. 201 k.c.). Według podzielanego przez Sąd poglądu a wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie o sygn. IV CSK 596/12 (LEX nr 1375468) konsekwencją dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu bez wymaganej zgody wszystkich współwłaścicieli jest bezskuteczność takiej czynności prawnej. Przenosząc powyższe na kanwę niniejszej sprawy należało rozważyć, czy przedmiot uchwały nr (...) z dnia 19 lipca 2014 r. mieści się w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, czy też go przekracza. W Kodeksie Cywilnym pojęcie czynności zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd nie zostało zdefiniowane, podobnie jak sam zarząd. Według poglądu utrwalonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu rzeczą wspólną jest załatwianie bieżących spraw związanych z eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia. Pozostałe czynności, nie mieszczące się w tych granicach, należą do kategorii czynności przekraczających zwykły zarząd rzeczą wspólną. Jednocześnie podkreśla się, że rozróżnienie tych czynności należy ustalać in casu, dla poszczególnych wypadków odrębnie. Z kolei pojęcie zarządu polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 15 października 2002 r. o sygn. II CKN 1479/00, L.).

W powyższej sprawie zdaniem Sądu można posiłkować się pomocniczo regulacją przepisu art. 22 ust. 3 u.w.l., która w sposób jednak niewyczerpujący wymienia czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, dla podjęcia których zarząd dużych wspólnot mieszkaniowych wymaga uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie czynności. Zbiór czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną obejmuje między innymi ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Z kolei art. 14 u.w.l. precyzuje pojęcie kosztów zarządu wymieniając przykładowo, co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, tworzy w ten sposób opisowy obraz zasadniczych wydatków obciążających właścicieli lokali zamieszkujących w danym budynku lub zespole budynków. W tym katalogu zawierają się wydatki na remonty i bieżące konserwacje, a także opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i

winę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

W świetle powyższej regulacji oraz materiału dowodowego zebranego w niniejszym postępowaniu, mając przede wszystkim na względzie funkcję funduszu remontowego, jaką jest finansowanie wydatków na remonty i bieżące konserwacje, Sąd wywiódł, iż zmiana stawki funduszu remontowego stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Sąd uznał tym samym, że zaskarżona uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest niezgodna z przepisem art. 199 zd. 1 k.c. bowiem nie została podjęta jednomyślnie przez wszystkich właścicieli lokali tworzących Wspólnotę. Zgodnie z powołanym przepisem do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku braku przedmiotowej zgody właściciele, których udziały w nieruchomości wspólnej wynoszą co najmniej połowę, mogli żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który zobowiązany jest orzec mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. (art. 199 zd. 2 k.c.).

Nie ulega wątpliwości, że w tak małej Wspólnocie jak powyżej omawiana, nieobecność choćby jednego członka na zebraniach zawsze będzie uniemożliwiać uzyskanie jednomyślności przy czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Z tego powodu na członkach wspólnoty, czy też administratorze spoczywa powinność szczególnej staranności w zawiadamianiu wszystkich uprawnionych do wzięcia udziału w zebraniu.

Brak jest również podstaw, aby przychylić się do stanowiska pozwanej Wspólnoty w kwestii ważności uchwały z dnia 24 sierpnia 2005 r. nr (...), zgodnie z którą do zarządu nieruchomością małej wspólnoty mieszkaniowej stosuje się art. 20 do art. 33 zawarte w ustawie o własności lokali, a więc w takich okolicznościach współwłaściciele byli uprawnieni do podjęcia uchwały zwykłą większością głosów. W świetle obowiązującego prawa wyrażone tak stanowisko obarczone jest błędem. Otóż, jak już wyżej wspomniano, ustawodawca różnicuje zasady zarządu nieruchomością wspólną ze względu na kryterium liczby członków wspólnoty mieszkaniowej (liczby lokali samodzielnych wchodzących w skład danej nieruchomości wspólnej). Zarząd nieruchomością wspólną uregulowany został w rozdziale 4 ustawy o własności lokali (od art. 18 do art. 33). Art. 19 u.w.l. zawierający odesłanie do przepisów k.c. oraz k.p.c. ma zastosowanie do wspólnoty małej, z jaką mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Z kolei art. 20 do art. 33 u.w.l. zawierają regulację dotyczącą zarządu dużej wspólnoty. Oba przypadki dotyczą zarządów ustawowych, w ramach których modyfikacja jest możliwa, lecz wyłącznie poprzez wprowadzenie zarządu umownego w formie aktu notarialnego (art. 18 u.w.l.). W ten sposób ustawodawca pozostawia dużą swobodę współwłaścicielom w kształtowaniu modelu zarządu umownego, niemniej jednak z ograniczeniem co do formy. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wywieść, iż modyfikacja zasad zarządu wprowadzona uchwałą nr (...) ma na celu obejście prawa i w takiej formie jest nieważna.

Odnosząc się kolejno do zarzutu powodów dotyczących sprzeczności zaskarżonej uchwały z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, Sąd w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalił, iż celem zwiększenia stawki funduszu remontowego było ocieplenie budynku mieszkalnego i remont elewacji (dowód: zeznania świadka M. I., W. G. - k.). Ponadto powód nie wykazał w żaden sposób, iż termomodernizacja dokonana przed drenażem budynku mogłaby wpłynąć na pogłębienie zawilgocenia budynku, a tym samym stanowić naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem Sądu sytuacja finansowa powodów pozwalałaby na uiszczanie kwoty z tytułu funduszu remontowego w stawce 2,50/m². Ponadto, z doświadczenia życiowego wynika, że wykonanie ocieplenia budynku mogło przynieść wymierne korzyści również dla powodów, a tym samym nie doszłoby do naruszenia interesów powodów. Konkludując, niniejszy zarzut nie może odnieść zamierzonego skutku.

Niemniej jednak stwierdzić należy, iż naruszenie przepisów określających tryb podejmowania uchwał w przedmiocie czynności wykraczających poza zwykły zarząd w tzw. małej wspólnotie mieszkaniowej, stosownie do art. 25 u.w.l. stanowi wystarczającą przesłankę do uchylenia przedmiotowej uchwały.

Mając powyższe na uwadze, należało orzec jak w punkcie I sentencji wyroku.

Postanowienie o kosztach zawarte w punkcie II wyroku znajduje uzasadnienie w przepisie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku z tym, że żądanie powodów zostało w całości uwzględnione, Sąd obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania obciążył w całości stronę pozwaną. Zasądzona kwota 414,00 zł stanowi sumę opłaty sądowej od pozwu, uiszczonej przez powodów w wysokości 200,00 zł oraz koszty zastępstwa prawnego w kwocie 180,00 zł po myśli § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 34,00 zł (iloczyn liczby stosunków pełnomocnictwa wynikających z dokumentu pełnomocnictwa oraz kwoty 17,00 zł – 2 x 17,00 zł).